

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 616731/NT 16-70 Th

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 9 maart 2017 in de klacht met nummer 616731/NT 16-70 Th van:

[klager],
wonende te [plaats],
klager,

tegen:

[de notaris],
notaris te [plaats],
de notaris.

1. Ontstaan en loop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlage, ingekomen op 10 oktober 2016;
- verweerschrift met bijlagen van 31 oktober 2016.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 26 januari 2017 is de notaris verschenen en heeft een aantal vragen van de kamer beantwoord. Klager is, hoewel behoorlijk opgeroepen, niet verschenen. In een e-mailbericht van 9 januari 2017 heeft hij de kamer bericht dat het voor hem niet mogelijk was te verschijnen. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

De kamer gaat uit van de volgende voor de beoordeling van de klacht van belang zijnde feiten en omstandigheden:

De notaris is projectnotaris voor het door Dura Vermeer Bouw Midden West B.V. (hierna: Dura) ontwikkelde project Greenstart, omvattende de verkoop en bouw van eengezinswoningen te [plaats]. Tot de door Dura aan de notaris opgedragen werkzaamheden behoren onder andere:

- het beoordelen van de model koop- aannemingsovereenkomst (hierna: KAO);
- het opstellen en verlijden van de akten van levering;
- het opstellen en verlijden van de overige benodigde notariële akten, zoals een akte vestiging mandeligheid en een akte oprichting beheervereniging.

De woningen zijn vrij op naam verkocht; de notariskosten zijn voor rekening van verkoper. De notaris is bij de verkoop niet betrokken: de verkoop is gedaan door een makelaar. De makelaar heeft ook de informatie in het voortraject verzorgd, zoals informatie over

de bijzonderheden ten aanzien van (een mandeligheid ten aanzien van) het gezamenlijke binnenterrein van het project. Op 16 februari 2015 heeft klager de KAO getekend. Op 27 februari 2015 heeft een medewerker van het notariskantoor de ontvangst bevestigd van de door klager getekende KAO. Bij brief van 16 juli 2015 heeft Dura aan klager geschreven: *“In afwijking op artikel 1 lid b van de koop-/aannemingsovereenkomst, waarin staat vermeld dat de grond aan u geleverd zal worden binnen 6 weken nadat de bouw is gestart, bieden wij u de mogelijkheid de grond eerder aan u te leveren. Indien u hiervan gebruik wenst te maken verzoeken wij u om deze brief, welke u in tweevoud ontvangt, voor akkoord te ondertekenen. De getekende brief kunt u overhandigen aan de notaris ten tijde van het transport. De notaris zal deze week contact met u opnemen om een afspraak in te plannen. (.....) Volgens de koop-/aannemingsovereenkomst artikel 5 lid 5.a.1 bent u vanaf het vervallen van de opschortende voorwaarden (per 10 juli 2015) rente verschuldigd tot aan de levering bij de notaris. In afwijking van de koop-/aannemingsovereenkomst artikel 5 lid 5.a.1 heeft Dura Vermeer besloten om de rente op te schorten naar 1 september 2015. Dit betekent, dat indien vóór 1 september de levering bij de notaris heeft plaats gevonden, u geen rente verschuldigd bent conform artikel 5 lid 5.a.1. (per 10 juli 2015). Indien de levering na 1 september 2015 plaatsvindt dan bent u een rente verschuldigd van 6%.”* Op 5 augustus 2015 heeft een medewerker van het notariskantoor klager bericht dat de passeerafspraak voor Greenstart bouwnummer 33 stond gepland op 28 augustus 2015. Op 18 augustus 2015 heeft de notarisklerk klager de nota van afrekening gestuurd en het ontwerp van de leveringsakte. In een e-mail van 24 augustus 2015 heeft klager ‘10 aandachtspunten’ aan de notaris verzonden ter voorbereiding van het passeren op 28 augustus 2015. In een e-mailbericht van 27 augustus 2015 heeft klager de notaris verzocht om toelichting van de brief van Dura van 16 juli 2015. Diezelfde dag heeft het notariskantoor in een e-mail aan klager bericht dat de notaris deze brief met klager op 28 augustus 2015 zou doornemen. Op 28 augustus 2015 is, na tekening van de brief van 16 juli 2015 door klager, de akte van levering gepasseerd ten kantore van de notaris. Op 13 september 2016 heeft klager per e-mail aan de notaris een aansprakelijkstelling gezonden, gericht aan mevrouw [naam, hierna [M]] (medewerker van het notariskantoor die als gevolmachtigde van Dura de akte van levering van de kavel heeft getekend), betreffende door klager gestelde wanprestaties van Dura ten aanzien van de uitvoering van de KAO. De administratrice van het notariskantoor heeft voormelde e-mail op 14 september 2016 doorgezonden aan Dura met het verzoek deze e-mail in behandeling te nemen; zij heeft daarover diezelfde dag klager ingelicht. Op 23 september 2016 heeft klager de notaris het volgende e-mailbericht gezonden: *“Gaarne ontvang ik per omgaande doch in ieder geval voor vrijdag 23 september 2016 om 17 uur de NAW gegevens alsmede het nummer van het identiteitsbewijs van mevrouw [M], gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dura (..) ter voorbereiding van rechtsmiddelen tegen de door haar vertegenwoordigde voornoemde Dura (..).”* Op 26 september 2016 heeft de administratrice klager onder meer bericht: *“Voor alle duidelijkheid, derhalve uw wederpartij is Dura Vermeer. Mevrouw [M] is niet in dienst bij de Dura, maar bij ons notariskantoor. Het notariskantoor is echter niet uw contractpartij, doch de Dura is dat. (..) Op grond van haar privacy is het mij niet toegestaan om haar adres en identiteitsbewijsgegevens te verstrekken aan u en gezien het bovenstaande is voor u ook niet nodig, nu u uw correspondentie in deze kwestie (...) direct aan de Dura moet richten.”* De administratrice heeft klager er voorts op gewezen dat zij van Dura heeft begrepen dat het hun aandacht heeft en dat klager desgewenst vrijblijvend contact kan opnemen met het SWK. Op 28 september

2016 heeft klager per e-mailbericht aan klager geschreven: *“Met dit bericht wordt u geïnformeerd over het voornemen tegen u een klacht in te dienen bij de kamer (...). Er zijn ernstige bezwaren, onvolkomenheden bij de overdracht van onroerend goed en vermoedens van belangenverstrengeling. Vanaf februari 2015 bent u telkens geïnformeerd over onvolkomenheden inzake de verkoop van het onroerend goed in het project Greenstart Amstelveen. U heeft onvoldoende informatie verstrekt en onvoldoende vragen beantwoord. De belangen van de koper (...) zijn geschaad en u bent geïnformeerd over de schade. Helaas heeft u een minnelijke schikking tussen koper en verkoper telkens gefrustreerd.”* Op 28 september 2016 heeft de notaris in een reactie per e-mail aan klager onder meer bericht: *“Voor en tijdens het tekenen van de akte van levering hebben ik en mijn medewerkers uitgebreid de tijd genomen om uw vragen over de akte van levering te beantwoorden. Voor zover uw vragen alleen inhoudelijk beantwoord konden worden door uw wederpartij Dura (...) hebben wij die vragen aan haar doorgelegd en haar reactie aan u medegedeeld. Ook nadien hebben wij u vragen telkens prompt beantwoord. Het is mij dan ook niet duidelijk welke vragen door mij of mijn kantoor onbeantwoord zijn gebleven, anders dan dat ik u niet de persoonlijke NAW gegevens van mijn medewerkster geef zoals u mij afgelopen vrijdag vroeg. Het is mij ook niet duidelijk wat u bedoelt met “Helaas heeft u een minnelijke schikking tussen koper en verkoper telkens gefrustreerd.” Welke schikking doelt u op en op welke wijze zou ik die hebben gefrustreerd? Ik heb u afgelopen vrijdag per mail voorgesteld om telefonisch contact te hebben, maar u heeft aangegeven dat u alleen schriftelijk contact wenst. Graag zou ik toch telefonisch contact met u hebben. Uiteraard is het ook mogelijk dat wij een afspraak maken zodat u mij persoonlijk kan toelichten waar uw klacht over gaat.”*

3. De klacht

3.1 Volgens klager is er sprake van belangenverstrengeling omdat de notaris aan de ene kant optreedt als vertegenwoordiger/gemachtigde/juridisch adviseur van Dura, terwijl zij zich tevens presenteert als onpartijdige notaris die de akte passeert.

3.2 De notaris weigert volgens klager inzage in de onderliggende documenten met betrekking tot de woningen van het project.

3.3 De notaris zou volgens klager een minnelijke schikking tussen hem en Dura hebben gefrustreerd.

4. Het verweer

4.1 De notaris is projectnotaris. De notaris voert in opdracht van Dura onder meer de hiervoor onder 2a genoemde notariële werkzaamheden uit.

4.2 Klager heeft nooit met de notaris contact opgenomen voor een nadere toelichting op de KAO met bijlagen, voorafgaand aan de ondertekening van de KAO. De vragen van klager, 6 maanden na ondertekening van de KAO, in zijn e-mailbericht van 24 augustus 2015, heeft de notaris behandeld c.q. beantwoord bij het passeren van de akte van levering. De enige vraag die onbeantwoord is gebleven is het verzoek om afgifte van het nummer en het legitimatiebewijs van de medewerkster van het notariskantoor. De notaris heeft daarover klager bericht dat zij die vraag niet mag beantwoorden in verband met de privacy van haar medewerkster.

4.3 Het is de notaris niet duidelijk wat klager bedoelt met zijn verwijt dat zij een minnelijke schikking tussen klager en Dura zou hebben gefrustreerd. Helaas heeft klager haar dat, ondanks haar verzoek daartoe, niet willen duidelijk maken in een gesprek.

5. De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

5.2 Van een belangenverstremming is de kamer niet gebleken. Het enkele feit dat de notaris projectnotaris is en uit dien hoofde voor Dura juridische werkzaamheden in het kader van het project Greenstart heeft verricht, betekent nog niet dat de notaris bij het verlijden van de leveringsakte geen oog zou hebben gehad voor de belangen van klager. Voor zover klager doelt op het feit dat een medewerkster van de notaris als gevolmachtigde van Dura de leveringsakte heeft getekend, merkt de kamer op dat het staande praktijk is dat medewerkers van een notariskantoor als gevolmachtigde dan wel getuige bij het passeren van een akte optreden, zoals ook blijkt uit artikel 39 Wna. Dit klachtonderdeel wordt dan ook ongegrond verklaard.

5.3 Voor zover klager met het weigeren van inzage in de onderliggende documenten bedoelt het niet verstrekken van de NAW-gegevens van de medewerkster van de notaris die als gevolmachtigde van Dura bij het passeren van de leveringsakte aanwezig was, oordeelt de kamer dat de notaris terecht deze gegevens niet heeft verstrekt, omdat dit in strijd zou zijn met de privacy van deze medewerkster. De kamer merkt daarbij op, zoals hiervoor reeds is vermeld, dat het te doen gebruikelijk is dat medewerkers van een notariskantoor als gevolmachtigde van een partij bij de akte optreden. Voor het overige is de kamer niet duidelijk welk verwijt de notaris zou kunnen treffen. Waar dat de gegevens met betrekking tot de KAO zou betreffen, merkt de kamer het volgende op. Uit het feit dat klager de KAO bij de makelaar had getekend, mocht de notaris afleiden dat hem de onderliggende stukken door de makelaar waren verstrekt en dat klager deze had begrepen.

Ook dit klachtonderdeel wordt ongegrond verklaard.

5.4 Het derde klachtonderdeel wordt eveneens ongegrond verklaard. Klager heeft zijn verwijt dat de notaris een minnelijke schikking tussen hem en Dura zou hebben gefrustreerd niet onderbouwd. Het is de notaris en de kamer niet duidelijk geworden tegen welk handelen of nalaten van de notaris dit klachtonderdeel is gericht. Klager is volgens de notaris niet ingegaan op haar uitnodiging om in een gesprek toe te lichten waar deze klacht over gaat.

5.5 Op grond van het voorgaande wordt beslist als volgt.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht in al haar onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. W.S.J. Thijs, voorzitter, M.V. Ulrici, J.D.M. Schoonbrood, Ch.F. Tasseron, en P.J. van der Veen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 9 maart 2017.

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam (postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam).